

Erreichbarkeit ist wichtiger als Steuern

Fast 20 Prozent der Haushalte wechseln jährlich ihre Adresse. Nichtsdestotrotz enthalten die offiziellen Statistiken keine Informationen über die Gründe dieser Wechsel. Mit der Umzugerbefragung von Umzugsmonitoring, einem Spin-off der Hochschule Luzern, konnten dazu erstmals überraschende Erkenntnisse gewonnen und bereits vermutete Zusammenhänge mit Fakten unterlegt werden. Am 1. Januar 2013 startet die einjährige Umzugerbefragung zum dritten Mal.

Jährlich wechselt jeder fünfte Haushalt die Wohnadresse, wobei viele mit der Wohnung auch den Wohnort wechseln. Die Bedeutung der Umzüge privater Haushalte für die Entwicklung einer Gemeinde oder Region ist somit enorm. Umso erstaunlicher ist es, dass in den offiziellen Statistiken Auskünfte zu den Gründen für Umzüge fehlen. Auch nach Informationen zu den Ansprüchen, welche die umziehenden Haushalte an ihren Wohnort und ihr Wohnobjekt stellen, sucht man darin vergeblich.

Umzugerbefragung schafft Klarheit

Im Rahmen eines Forschungs- und Entwicklungsprojekts ist die Hochschule Luzern – Wirtschaft deshalb diesen Fragen nachgegangen. In enger Zusammenarbeit mit Gemeindevertretern fand zunächst die Konzeption der Umzugerbefragung statt. Diese konnte anschliessend in einem Pilotprojekt mit 87 Gemeinden des Kantons Luzern und der Region Zofingen (AG) während eines Jahres durchgeführt werden, wobei insgesamt rund 5500 Fragebogen ausgefüllt wurden. Nach Erhebungsschluss erhielten alle am Pilotprojekt teilnehmenden Gemeinden eine Auswertung der Informationen über die eigenen Zu-, Um- und Wegzuger sowie Resultat-

vergleiche mit zwei weiteren Gemeinden und einer Region. Dadurch gewannen sie Erkenntnisse über ihre Stärken und Schwächen als Wohnstandort. Die erhobenen Daten wurden auch auf aggregierter Ebene analysiert, um generelle Rückschlüsse zum Umzugerverhalten und zur Nachfrage nach Wohnraum zu erzielen. Nach Abschluss des Pilotprojektes konnte schliesslich durch die Gründung von Umzugsmonitoring, einem Spin-off der Hochschule Luzern, eine jährliche Durchführung der Umzugerbefragung gesichert werden. Daran können nun alle Gemeinden der Deutschschweiz zu kostendeckenden Konditionen teilnehmen.

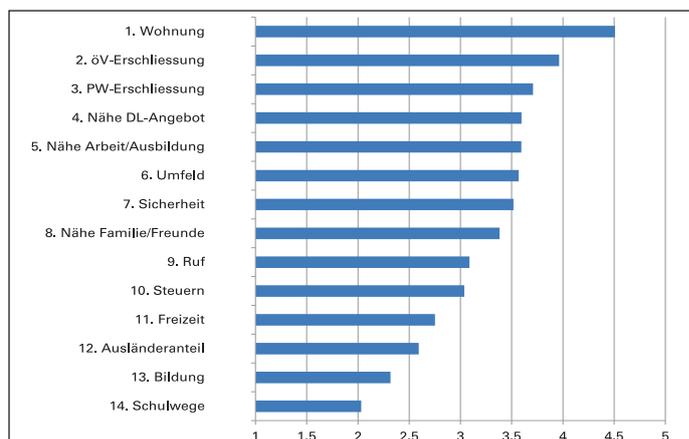
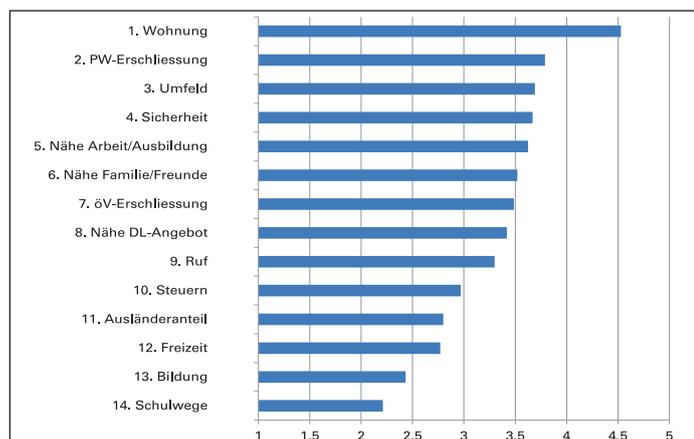
Der Entscheid, Wohnort oder Wohnobjekt zu wechseln, wird von den sozio-ökonomischen Eigenschaften des Haushaltes (z. B. Einkommensklasse), der Wohnsituation vor und nach dem Umzug (z. B. Mietwohnung in einer ländlichen Gemeinde) sowie von Pull- und Push-Faktoren bestimmt. Push-Faktoren sind die Gründe, die den Umzug auslösen (z. B. eine Änderung des Arbeitsplatzes). Pull-Faktoren dagegen sind Präferenzen bezüglich Wohnort (z. B. gute öV-Erschliessung) und Wohnobjekt (z. B. moderner Ausbaustandard). Diese Informationen lagen nach Abschluss des Pilotprojektes für den

Kanton Luzern und die Region Zofingen erstmals vollständig und in strukturierter Form vor.

Heirat, Nachwuchs oder Scheidung

Aus dem umfassenden Datensatz konnten sowohl überraschende Erkenntnisse gewonnen als auch vermutete Zusammenhänge bestätigt werden. Die Analyse der Migrationsströme hat beispielsweise gezeigt, dass die Umzüge grossmehrheitlich einen kleinräumigen Charakter haben. Weiter ist der Anteil Umzuger klein, der von einer ländlichen Gemeinde in Richtung Kernstadt oder Agglomeration zieht: Mehr als 70 Prozent der Umzuger wohnen auch nach dem Umzug weiterhin in einer ländlichen Gemeinde.

Mieter stellen die gewichtigste Umzugerkerkategorie im Vergleich zu Stockwerk- oder Hauseigentümer dar. Ihr Anteil in Kernstädten beträgt 90 Prozent, fast 80 Prozent sind es in Agglomerationsgemeinden und immerhin noch 70 Prozent in ländlichen Gemeinden. Die Veränderung der Haushaltsform (z. B. durch Heirat oder Nachwuchs) ist generell einer der wichtigsten Gründe für einen Umzug. Die Bedeutung der anderen Umzugsgründe (Push-Faktoren) ist dagegen vom Urbanisierungsgrad abhängig



Grafiken 2 und 3: Relevanz der einzelnen Wohnstandortfaktoren nach Urbanisierungsgrad; links ländliche Gemeinde, rechts Agglomerationsgemeinde (1 bedeutet unwichtig, 5 sehr wichtig).

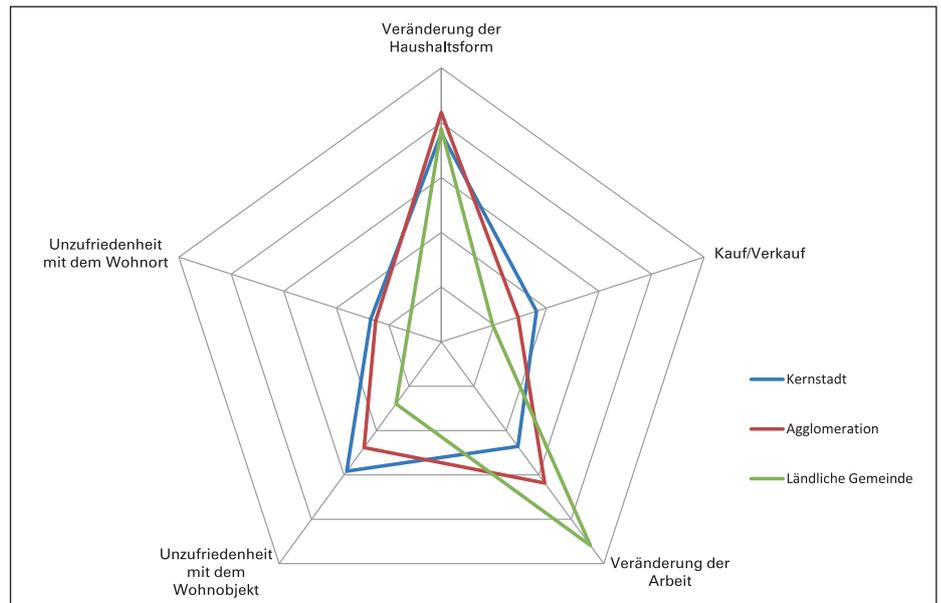
Grafiken: zvg

(siehe Grafik 1): Während in ländlichen Gemeinden die Veränderung der Arbeitsplatzsituation eine überragende Relevanz hat, spielt für den Wegzug aus einer Kernstadt oder aus der Agglomeration primär die Unzufriedenheit mit dem Wohnobjekt eine wichtige Rolle. Diese Erkenntnisse weisen erstens darauf hin, dass eine aktive Steuerung der Wegzüge tendenziell schwierig ist: Der Umzug infolge Veränderung der Haushaltsform ist privat motiviert und folglich kaum politisch beeinflussbar. Zweitens betont die hohe Relevanz von Arbeitsplatzveränderungen als Wegzugsgrund in ländlichen Gemeinden, wie wichtig es ist, in diesen Gemeindetypen Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neue zu schaffen sowie die Erschliessung von Arbeitsmärkten zu verbessern, um als Wohnort attraktiv zu bleiben.

Eine Gemeinde oder Region kann aber auch die Zu- und Wegzüge durch die zielgerichtete Optimierung der eigenen Wohnstandortfaktoren sowie des Angebotes an Immobilien (Pull-Faktoren) beeinflussen.

Steuerbelastung ist nur von untergeordneter Bedeutung

Zu denjenigen Standortfaktoren, die in vielen Gemeinden im Mittelpunkt strategischer Überlegungen stehen und oft Auslöser heftiger Diskussionen sind, zählt die Steuerbelastung. Hier ist es wichtig, zu wissen, welche Bedeutung private Haushalte zum Zeitpunkt des Wohnortwechsels der Steuerbelastung beimessen. Die aggregierte Analyse der Daten aus der Umzugerbefragung zeigt, dass das Thema Steuern nur von untergeordneter Bedeutung ist (siehe Grafiken 2 bis 4): In ländlichen Gemeinden und Agglomerationsgemeinden belegt die Steuerbelastung in einer Rangliste nach Wichtigkeit (1 bedeutet unwichtig, 5 sehr wichtig) lediglich den 10. Platz unter 14 Standortfaktoren. In Kernstädten



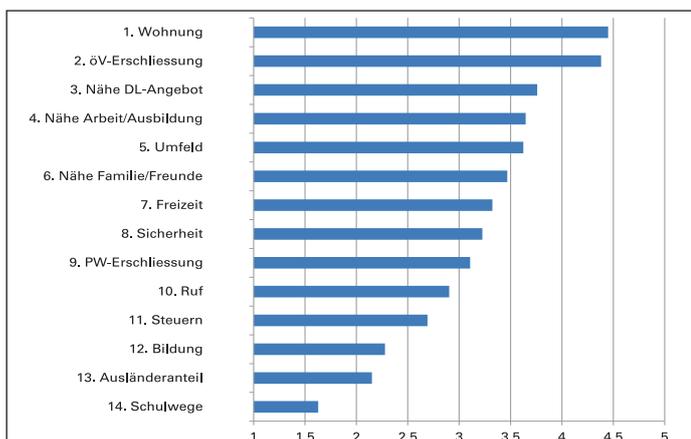
Grafik 1: Wegzugsgründe nach Urbanisierungsgrad.

liegt sie sogar erst an 11. Stelle. Diese Erkenntnis bleibt qualitativ unverändert, auch wenn nur Gutverdienende in der statistischen Analyse berücksichtigt werden.

Viel stärker als Steuern werden über alle drei Urbanisierungstypen die Eigenschaften und Qualitäten des Wohnobjektes sowie die verkehrstechnische Erschliessung des Standortes gewichtet. Je urbaner der Zielort, umso wichtiger ist den umziehenden Haushalten die öV-Erschliessung. In ländlichen Gemeinden dagegen geniesst die PW-Erschliessung hohe Priorität. Eine Steigerung der Wohnstandortattraktivität mittels einer aggressiven «Steueroasenpolitik» kann somit nur in Kombination mit überdurchschnittlich guter Erreichbarkeit Erfolg versprechend sein.

Höhere Ansprüche auf dem Land

Noch unwichtiger als die Steuern sind den umziehenden Haushalten der Aus-



Grafik 4: Relevanz der einzelnen Wohnstandortfaktoren nach Urbanisierungsgrad; Kernstadt (1 bedeutet unwichtig, 5 sehr wichtig).

Umzugerbefragung 2013

Bereits zum dritten Mal startet am 1. Januar 2013 die einjährige Befragung zu den Gründen für Umzüge privater Haushalte. Alle Schweizer Gemeinden und Städte können sich daran beteiligen. Damit erhalten sie zu kostendeckenden Konditionen eine individuelle Auswertung mit detaillierten Aussagen zu den eigenen Zu-, Weg- und Umzügen sowie Vergleichsmöglichkeiten mit anderen Gemeinden oder Städten und mit einer Region. Durchgeführt wird die Befragung von Umzugsmonitoring, einem Spin-Off der Hochschule Luzern. Anmeldungen sind bis zum 31. Oktober möglich.

Informationen:
www.umzugsmonitoring.ch

länderanteil sowie das Bildungsangebot und die Schulwege. Eine gesonderte Analyse für Familien mit Kindern lässt allerdings die Bedeutung der zwei letzten Standortfaktoren steigen. Umziehende Haushalte stellen nicht nur Ansprüche an den Wohnort, sondern auch an die Beschaffenheit des Wohnobjektes. Dabei sind deutliche Unterschiede zwischen Urbanisierungstypen festzustellen. Sowohl Mieter als auch Eigentümer, die in eine Kernstadt ziehen, wünschen sich eine hohe Zentralität. Im Vergleich zu Haushalten, die in die Agglomeration oder in ländliche Gemeinden ziehen, weisen sie jedoch tiefere Ansprüche bei Eigenschaften wie Grundriss oder Grösse auf. Für eine erfolgreiche Vermarktung von Immobilienprojekten in ländlichen Gemeinden ist es deshalb noch wichtiger als in Kernstädten, auf die Qualität der Objekte zu setzen.

Katia Delbiaggio, Hochschule Luzern – Wirtschaft